

第1354回東京都建築審査会
同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和5年12月18日 午後2時29分～午後3時36分
開催場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

出席者 委 員 佐々木 宏
" 野 本 孝 三
" 猫 田 泰 敏
" 関 葉 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 杉 藤 崇

幹 事 飯泉市街地建築部長
" 名取多摩建築指導事務所長（建築指導第一課長事務取扱）
書 記 鈴木市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 上原市街地建築部建築企画課長
" 岩崎多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 鮫嶋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○佐々木会長 それでは、再開したいと思います。同意議案の審議に入ります。

本日、傍聴人はいらっしやらないということでもよろしいですね。

○鈴木書記 はい。

○佐々木会長 では、同意議案につきまして、事務局から説明をお願いします。

○鈴木書記 それでは、最初は建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明をいたします。

それでは、建築指導課より説明をお願いします。

○佐藤書記 議案 18 号についてご説明させていただきます。

建築主は東京都、建築場所は江東区豊洲六丁目 121 他の豊洲市場になります。議案書をご覧ください。

地域地区など建築の概要は記載のとおりですが、本件は、東京都中央卸売市場豊洲市場におきまして、活魚セリ場を高架道路の路面下に設置するため、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号による許可申請がなされたものでございます。

資料 1 ページの許可申請理由書をご覧ください。豊洲市場は首都圏の基幹市場としまして、生鮮食料品流通の円滑化などの機能に加えまして、食の安全安心の確保、効率的な物流の実現、環境に配慮した先進的な市場ですが、産地や顧客などにさまざまなニーズにも対応していくため、環境改善の一環としまして、今回建築を行うものでございます。

活用セリ場、卸売場ですが、最大 110 名程度の収容が必要になるところですが、現在の卸売場棟内部のセリ場は狭く、移転が必要になっているもの、卸売場棟には確保できるスペースがなく、既存の拡張は困難となっております。

また、屋外ですが、駐車場や荷捌きスペースのほか、地区計画の有効空地ですとか緑化になってございまして、配置図の左側中央赤い四角ですが、7 街区の高架道路の下部が敷地となっております。この高架道路につきましては、当初は市場の構内通路と整備したものを、都道として編入した経緯があり、実体上は市場のための敷地になります。

道路と敷地の関係に経緯がございますので、詳細にご説明させていただきます。

資料は少し飛びますが、14 ページをご覧ください。

7 街区、水産物の卸売り部エリアの配置図になります。図面左側の赤部分の道路区域につきましては、市場の車両の円滑な交通処理のために、信号機の設置に伴いまして、道路を交差点とするために、都道に指定されたということでございます。

広幅員道路の補助 315 号線、これが都道ですが、環状 2 号線から西側の市場の正門の交差点付近までが平面形式でございます。さらに、西側、図面でいきますと左側ですが、富士見橋に抜けまして高架の形式になります。さらに、今回の計画地直近の交差点から南側に降りる部分は、スロープとなりまして、その高架道路の下部を活用しまして、セリ場を設置するという内容でございます。

今回、セリ場の設置にあたりましては、道路管理者から占用許可を得た上で、豊洲市場の敷地として申請されてございます。

次に、3ページの資料を見ていただきたいと思います。

計画概要になりますが、右側が用途地域図になりまして、豊洲市場全体が工業地域に指定されてございます。その他、豊洲地区地区計画が位置付けられてございます。

続きまして、4ページをご覧ください。左側は市場の業務フローをお示してございまして、右上の図は市場の大まかな配置図になります。7街区の水産卸売場棟では活魚以外に大物ですとか、あるいは鮮魚など、多種多様な水産物を扱っております。現在の活魚のセリ場の状況が右下の写真でございます。

続きまして、5ページをご覧ください。活用売り場や既存のセリ場の図面になります。既存の施設につきましては60m²ほどで、隣接のスペースを最大限拡張のため、仮に壁を撤去しましても、必要な110名を収容するスペースの確保は困難でございます。

続きまして、6ページにつきましては、今回計画しておりますセリ場のイメージ図です。地上1階建、内観イメージはご覧のとおりでございます。セリの状況でございます。

続きまして、7ページからは各基準へのチェックリストとなります。高架道路の占用基準でございまして、10ページには建築基準法、11ページからは消防関係になります。いずれも基準に適合するなど、支障ないことを確認してございます。

14ページをご覧ください。配置図で今回のセリ場の東側は場内通路になりますので、市場の関係車両、大型車両の往来がございまして、このため、歩行者の動線が車両動線と交差する箇所には横断歩道を設置するとしています。

続きまして、15ページにつきましては、セリ場の平面図です。交通安全上、出入口以外の建物周囲をフェンスで囲いまして、出入り可能な部分を限定し、コーンやバリケード等で飛出しを抑制します。柱脚ですとか、あるいは道路の桁下からの建物の離隔距離は、1.5m以上確保しまして、通風、採光をできるだけ遮らないようにします。

16ページにつきましては立面図、17ページは断面図になりまして、耐火建築物といたします。

それでは、議案にお戻りいただきまして、裏面の後段をご覧ください。以上の理由によりまして、本件は建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき、安全上、防火上及び衛生上ほかの建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したいと考えてございます。

なお、11月28日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催しまして、警視庁、東京消防庁、道路管理者から反対の意見はございませんでした。

説明は以上でございます。

○佐々木会長 ただいまの説明についてご質問、ご意見をお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 私から一点お伺いします。本件、高架道路の路面下は、道路敷地であると同時に市場の建築敷地ということで、この場合には44条の許可が必要ですねということですが、ついでに教えていただきたいのですが、このごろ、地下の道路というものが結構あるんです

が、その場合も地上部、一見すると全くの更地という場合であっても、こういった44条の許可が必要となるのか、参考に教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。まず、本件の高架部分につきましては、都道に指定されてございまして、その路面下も都道になります。

当初からの豊洲市場の敷地でございまして、地表面グラウンドレベルは現在も市場の敷地になりまして、底地も、東京都中央卸売市場の敷地になります。

もう一つ、道路の地下に建築物をつくる場合につきましては、特段許可は要らないですが、道路が地下の場合ということによろしかったですか。

○野本委員 道路が上で地盤面下の場合は、この44条の1項1号で審査会の許可は要らず、建てることができるということですが、逆に、この頃、地下の道路が結構あるので、その場合はどうなのかなということですか。

○佐藤書記 すみません。44条1項1号では、地盤面下の地下にも許可は要らないんですが、道路が地下の場合と申しますと、例えば環状2号線の再開発事業につきましては、道路の地下に立体道路制度で、位置を定めていまして、その道路が入って、その上に再開発事業を定めまして、その際は確か建築の許可は特段取っていなかったかと思えます。

44条1項3号におきまして、認定の仕組みもございまして、これにつきましては、道路の上空、また路面下に設ける建築物のうち、地区計画の内容に適合して云々とありまして、その上で特定行政庁が支障がないと認めるものは建築できるというようなことで、制度上はあります。

確かそういったことで環状2号線はできたかと記憶してございます。

○佐々木会長 環状2号線は、そもそも立体道路制度ですよ。あれは、そのためにつくった制度ですね。

○野本委員 立体道路の場合は、そういう手続は要らないということでしたか。

○佐々木会長 立体道路としての都市計画決定でしたか、地区計画でしたか。

○佐藤書記 地区計画です。そういう道路の位置を地区計画上の計画図に定めて整理しております。

○野本委員 ありがとうございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかに。八木委員、どうぞ。

○八木委員 高架下を利用するという自身は、特段問題ないと思っておりますが、2つあって、まず、この中央卸売場のセリの部分というのは、築地にある頃からすごい観光名所になっていると聞いているのです。

特に海外の人がいらっしゃるという中で、そもそもなぜこんなに狭いところで、ないがしろにされた計画だったのかということと、それから移転した先も、この6ページにイメージパースというのがあるのですが、何かいかにも情けない建築で、こんなことで東京の観光名

所がこれでよろしいでしょうか。

ということは、建築審査会で言うことではないかもしれませんが、ぜひ、海外に発信できるようなものにしてもらいたいと思いました。

○佐々木会長 お答えを願えますか。

○佐藤書記 まず、セリ場は、もともと狭かったのかということです。最近、いろいろな取引の環境状況に変化が生じておりまして、元々は当初の規模で満足していたということですが、最近では複数の卸売業者が同時にセリを、それも参加者が1度に多く参加するというところで、セリを行っているという聞いています。

当初のいろいろな取扱いの変化ですとかいった売買取引の変化ということで、面積が大きいものが必要になったと、今回聞いてございます。

6ページの今回の外観パースは、確かにいかななものかということはあるんですが、豊洲市場で、大物、有名なのはマグロのセリ等で、それはそれできちんと観光客、見学者用の動線を確保して、しっかりつくっていることを確認してございます。

恐らく今回、活魚売り場につきましては、活魚というのは、生きていますので、水槽にて売買するのですが、そういった外部の観光客はもちろん外部の一般の方を入れて見学ということは考えていないと聞いてございます。

○佐々木会長 4ページを見ていただくと、右上の図の左側に、大物、高級鮮魚というのがありますが、こちらは前からの建築部分で、ここがメインのセリ場ということですね。

おっしゃっているようなマグロのセリとかいうものについては、この大きな建物の中に見学動線はつくられているということです。

今回の海水の中で泳いでいる魚が、そのままセリにかかるという専門の場所ということになりますから、特段外部の見学を入れるという予定はないということでもよろしいですね。

○佐藤書記 はい。セリを行うわけですが、魚自体はこの場所で、そんなにたくさん入れられないですし、あくまで、市場の売買参加者と卸売業者との売場ということで、ご理解いただきたいと思います。

○佐々木会長 どうぞ。

○八木委員 ただし、15ページの平面図を見ると、見学スペースというのが右側にあって、中に入らないということは、なおさら、外に出なくちゃならない。立ち寄るので、何ともこの外観は何ともみっともない。

○佐々木会長 確かに「見学スペース」と書いてありますね。

○佐藤書記 すみません。訂正させていただきます。活魚セリ場については、今回、見学者の受入れを行うと聞いていますということでした。失礼しました。

当然、その際も、かなり案内の場内関係者、東京都の職員だと思いますが、きちんと、築地のときはフリーで入れたような状況があったかと思いますが、豊洲は、しっかりと動線確保をしているとのこと。

大物マグロ売り場もありますが、今回も活魚セリ場につきましても、一部の外国の方ですとか、行政視察の方、地元住民の方の見学というのも受け入れて、市場としても賑わいを図っていくということなので、しっかりソフト面で対応していくと考えてございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

○八木委員 くどいようですが、ぜひソフト面だけでなく、ハード面も力を入れたらどうかと思います。これは感想ですので、発注者、設計者に声が届けばと思います。

○佐々木会長 開場してからまだ数年しか経っていないのに、もうここでこうなっているというのは、一般論としてちょっとという印象もありますよね。

今回のこれについても、以前もここに道路上空建築物の許可の案件がかかったことがあるんですが、今回のと同じような経緯があって、道路が後付けで道路指定をしていると。

その結果、その上空建築物となってしまったので、許可の申請が出てきたというケースが、実はメインのところにもありまして、今回のこの高架道路も、元々は築地の施設の一部だったんですが、後付けで道路の指定をした経緯があるということですね。

その結果、道路指定ということになってしまったので、その下を使おうとすると、こういう手続が必要になってくるという経過があって、若干そういう意味では、計画自体が最初からもう少ししっかりとすればという面はあるように受けとめられますが、結果としてそうなっているもので、やむを得ないということだと思います。

ほかにいかがでしょう。関委員。

○関委員 14 ページで、市場とセリ場棟の間に道のようなものがあるように見えなくもないんですが、場内の通路か何かですか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい。場内の通路も、市場内、駐車場と荷捌き棟といったものをつなぐ通路がございます。

今回もその通路の車両と人の動線を、通常の安全を確保するために、出入りを限定するですとか、あるいはカラーコーンですとかで交通事故が起きないようにということで、聞いております。

○関委員 分かりました。先に答えていただいたんで結構です。ありがとうございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。杉藤委員、どうぞ。

○杉藤委員 私も 14 ページで構造を確認したいんですが、この補助 315 号線がこれがデッキレベルですよ。高架でそれと同レベルで、この赤い道路区域があって、その下は同じレベルで市場棟に向かう車路があって、その下は何も、都道の区域も、それと接続する車路の区域も、平面レベル部分については土地利用は今のところないという構造になっていると思ってよろしいでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい。14 ページの、ちょうど卸売場棟という記載の箇所の、上に若干右側に

交差点がございまして、ここに信号がございます。

この辺り東側から、交差点まではほぼ平面でございまして、これが西側に補助 315 号線につきましては、高架状に道路が上がっていきます。その下は 7 街区卸売場等ですので、この北側 6 街区が仲卸売場の街区があり、その下が、市場の関係車両が行き来でき、補助 315 号の下は市場関係車両の動線でございます。

図面では見にくいんですが、道路の下にその道路を横断する点々の線が引いてありまして、これが恐らく 6 街区仲卸売場棟と 7 街区の卸売場棟をつなぐ、市場関係車両が行き来するための G L レベルの動線になります。

○佐々木会長 どうぞ。

○杉藤委員 そうすると、後で編入した、この赤く塗った都道部分というのは、そういう意味では、この機能としては市場棟に向かう車路なんだけれども、それが途中で、特別な経緯があつて、ここで道路区域が切れているということで、非常に都道として特殊な形状をして、普通、道路というのは多分到達点があつて、そこまで道路区域にすると思うんですが、これはそういう意味で、非常に、元々道路区域が特殊で、それで基準法上も許可が必要になっているということですか。

○佐藤書記 はい、そのとおりでございます。

○杉藤委員 ただ、道路法の道路と基準法上の道路はどうなんですかね。

道路法上の道路であっても、実体として道の機能を持っていないと、これは建築基準法上、道路と扱わないこともあるような気もするんですが、ここは一応基準法上もこの赤い都道の区域は、機能があつて基準法上も道路であると、そこから先は通常の敷地内の車路であると、それで許可が必要というご判断ですか。

○佐々木会長 お願いします。

○佐藤書記 はい、そのとおりでございます。

○杉藤委員 分かりました。高架道路の下だから、何でも許可をしていいのかという、公平性の観点からすると、何がしか、公益性の吟味が必要だと思うんですが、ここはそもそも都道となった形状、あるいはその経緯が特殊だったということも加味して、許可という考え方でよろしいですかね。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、そのとおりでございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにかがですか。それでは、この件についてはこの程度としまして、次についての説明をお願いします。

○佐藤書記 続きまして、議案第 19 号についてご説明いたします。

建築主は東京都、建築敷地は江戸川区臨海町 6 丁目 2 の 1 他、葛西臨海公園及び葛西海浜公園になります。

議案書をご覧ください。地域地区等建築の概要につきましては、この議案書のとおりです

が、本計画は葛西海浜公園内にビジターセンターを増築するものでございます。

本件は市街化調整区域になります。葛西海浜公園に計画するものでございますが、葛西海浜公園と一体の敷地であることから、敷地の過半が第一種中高層住居専用地域でございまして、建築基準法別表第2項に掲げる、建築することができる建築物に該当しないため、法第48条第3項但し書きの規定により、許可申請がなされたものでございます。

資料1 ページの許可申請理由書をご覧ください。

本計画敷地の葛西海浜公園につきましては、2つの人工渚、西渚と東渚という名称ですが、あと沖合2キロの海域からなる公園でございます。

東渚につきましては、人の渡ることができないサンクチュアリとして保護されており、前面に広がる海域も含め、野鳥が多く飛来する場所として、平成30年10月にラムサール条約湿地に登録されております。

ラムサール条約は、さまざまな生き物の生息地としての湿地を守ってだけでなく、湿地の生態系を損なわず、持続的に維持利用をしていくことによりまして、また、産業や文化的な利用により人間生活を豊かにするとともに、次世代への継承としていくためのワイズユース、賢明な利用を進めていくことが、ラムサール条約で推奨されていると思っております。

こうしたことを受けまして、令和2年度に策定された、ラムサール条約湿地葛西海浜公園の保全活用計画で、ビジターセンターの設置が位置付けられております。

続きまして、2ページの案内図をご覧ください。

赤の大きなハッチが葛西臨海公園、計画地の海浜公園の位置関係がお分かりいただけます。海浜公園のうち、西渚につきましては、渚橋によって臨海公園と行き来できます。

続きまして、3ページの都市計画図をご覧ください。

葛西臨海公園は、第一種中高層住居専用地域になりまして、予定地の葛西海浜公園は市街化調整区域でございます。

4ページは土地利用現況図でございまして、周辺はJR京葉線や首都高速道路を挟んだ北側に、トラックターミナル等がございます。その東側に住宅地が存在してございます。

続きまして、5ページをご覧ください。

全体の配置図になります。臨海公園の既存施設に加えまして、海浜公園に2棟、今回増築する計画でございます。

6ページ、7ページは、建築計画の一覧になります。既存建築物も含めて表で整理してございます。

8ページからがビジターセンターの図面になりまして、まずは配置図ですが、臨海公園から渚橋を渡りまして、西渚の緑ハッチがビジターセンター、東側に附属施設の足洗い場が計画されております。

9ページをご覧ください。

1階平面図でございます。ビジターセンターは、展示室とインフォメーションロビー、イ

ベントスペースを中心に、各施設を配置してございます。

展示室では、ラムサール条約の意義や、海浜公園の自然生態系に関する知見の展示、観察等の体験などのための必要な施設を整備いたします。

各種の催しを行いますが、大規模なイベントは行わないことを確認しております。足洗い場につきましては、ひさしを設けるだけのものになります。

続きまして、10 ページの塔屋や平面図をご覧ください。野鳥の観察などのスペースになります。

次の11 ページは、立面図になりまして、計画にあたりましては、アイディアも一般公募行い、応募案につきまして、一般投票による上位案を選定しているとのことでございます。その上で、有識者会議の提言を受け、設計を進めた経緯がございます。

少し紹介いたしますと、臨海公園からの眺望の確保や環境の配慮、象徴性のあるデザイン、あるいは海の利用を念頭に置いた使用など、こういったことを踏まえまして緑の丘のようなマウンド状のデザイン案を基調とするなどの見解をまとめた上で、設計を行ったとのことでございます。

11 ページは断面図。13 ページは足洗い場の図面となります。

14 ページですが、江戸川区への意見照会を今回行いまして、区の回答に即した対応を行ってございます。

15 ページから17 ページまでが、公聴会に関する資料になりまして、令和5年11月22日に開催いたしまして、利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、裏面の後段をご覧ください。

以上の理由によりまして、本計画は法第48条第3項但し書きの規定によりまして、第一種中高層住居専用地域における住居の環境を害する恐れがないと認めて、許可したいと考えてございます。

説明は以上でございます。

○佐々木会長 ただいま説明についてご質問、ご意見をお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 9 ページから質問します。ビジターセンターは海浜公園に関わる展示や観察管理運営に使うと記載がありますが、平面図を見ますと、男女それぞれにシャワー室、更衣室があります。どのような使い方をするのか教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 葛西海浜公園につきましては、干潟を保全し、生物の育成環境の確保に加えまして、海に親しむことも目的としております。

具体的には、4月から6月は潮干狩りですとか、7月下旬から8月下旬までは、海水体験など、都民をはじめとして、来園者は西渚を使用することができます。ご質問の更衣室、シャワー室につきましては、こういった使用者に利用していただくための施設でございます。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 海水浴まではできないけれども、水にジャブジャブ入って、そのときに汚れてしまう人もいるので、シャワー室、更衣室を設けたということですか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、おっしゃるとおりです。海水浴の体験ということですので、水遊びというような程度と理解してございます。

○佐々木会長 関委員、どうぞ。

○関委員 いくつかあるのですが、1つ目は、渚というのは人工のものでよろしかったですか。

あと、海の上が市街化調整区域みたいに都市計画図に書いてあるんですが、これは普通のことなのかどうなのかということ。

あと、議案書で近隣に住居系の用途地域がないとのことですが、ここ自体が第一種中高層住居専用地域とかになっている理由はなぜなのかということ。

あと、この渚のところに自動車車庫が計画されているんですが、車の出入りがどのぐらいあるのかということをお教えいただければと思います。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、ご質問ありがとうございます。

まず、渚についてのご質問ですが、確認しましたところ、この2つの渚ともに昭和50年代以降に整備した人工の渚でございます。公園自体は平成元年に開園してございます。

次の海の上が市街化調整区域ということにつきましては、海ですとか、あるいは海が通る水面上を市街化調整区域としているケースはほかにもございます。

具体的には、お台場ですとか城南島海浜公園につきましても、海域を含めて公園区域として開園してございまして、海域は市街化調整区域でございます。また、東京都の都市計画の区域区分については、東京湾の部分も含めまして、都市計画区域になっております。

また、市街化区域及び市街化調整区域の設定方針というのがございまして、その中では、主要な河川と海面を除きまして、原則として全域を市街化区域とするとございました。こういったことから、海域部分は市街化調整区域になります。

3点目の中高層住居専用地域の理由ということで、用途地域の指定につきまして、所管に確認いたしました。

確認したところ、資料が残っていないということで、詳細は分からなかったんですが、都の用途地域の指定方針では一定規模以上の公共施設などが立地する区域に、用途地域を適用する場合は、第一種中高層住居専用地域が該当するということがございます。こういったことから、この用途地域が指定されていると推測いたします。

最後の車庫の車の出入りが頻繁なのかというご質問ですが、臨海公園には駐車場が整備されておりまして、定期的に清掃ゴミ収集ですとか、管理用通路をその管理用の通行を除いて、原則的にそういった維持管理上、公園内を車両が通行することがあるんですが、一般の車両は通行はしないと確認してございます。

- 佐々木会長 関委員、どうぞ。
- 関委員 ありがとうございます。この市街化調整区域は、そうすると、渚の部分なのか。この3ページを見ているとよく分からないんですが、渚の部分と海の部分ということなんでしょうか。
- 佐々木会長 お答えをお願いします。
- 佐藤書記 3ページのこの都市計画図の青い斜線のハッチ部分ですが、砂浜ですとか陸地部分の渚部分と、あとは海面の部分も含めて、この範囲で市街化調整区域の指定はされてございます。
- 関委員 青というのは、都市計画公園ですか。
- 佐藤書記 失礼しました。海域は全体の、このほかも含めて、江戸川ですとか河川も含めて、市街化調整区域の指定でございます。
- 佐々木会長 よろしいですか。
- 杉藤委員、どうぞ。
- 杉藤委員 まず、確認ですが、この施設は開発許可は取られていますか。
- 佐々木会長 お答えをお願いします。
- 佐藤書記 開発許可につきましては、申請が必要な計画に該当しないということで聞いてございます。
- 杉藤委員 分かりました。
- それから、6ページとか7ページについて質問したいんですが、例えば6ページの備考欄に、平成28年に是正計画書提出とかいう記載があるというのと、あと、7ページに行くと、この備考欄に「今回撤去予定」とか、あるいは108番は「代替施設完成後に撤去予定」と書いてあるんですが、これは基準法の適合性について、過去に経緯があったのでしょうか。
- 佐々木会長 お答えをお願いします。
- 佐藤書記 はい。過去、施設管理上、いろいろ細かく確認済証ですとか検査済証ですとか発行日も記載されておまして、法適合性を確認ですとか、あるいは一部仮設的な建物もあったものですから、そういったものを撤去しながら、きちんと施設の更新を行っているという経過がございます。
- 杉藤委員 検査済証の問題なんですね。確認を取ったり取らなかつたりということで、解釈上、整理されていない時期があったとかいうことではないですか。
- 佐々木会長 お答えをお願いします。
- 佐藤書記 確認済証がないものも、仮設的な施設として整備したというようなことだったようですが、そこも今回撤去しまして、更新を図っていくということで聞いてございます。
- 杉藤委員 そうすると、7ページの棟番号が108、建物番号が114というのが案内書ですかね。「代替施設完成後に撤去予定」とあるんですが、これはどういう意味なんでしょうか。
- 佐藤書記 これも現在ビジターセンターが既存で、仮設的なものがあるものですから、それを今回、建物完成後にこの既存のものは撤去するというものでございます。

○杉藤委員 分かりました。では、そういう法令適合性について今回全部整理した上で、この許可申請がされているということによろしいですね。

○佐々木会長 お願いします。

○佐藤書記 はい、そのとおりでございます。

○杉藤委員 それから、敷地は全部で1敷地ですか。調整区域だったら本来48条許可は要らないかと思ったんですが、これはほかの施設も含めて全部、この渚も含めて、1敷地として捉えて、それで確認なりを取っているということでしょうか。

○佐々木会長 お願いします。

○佐藤書記 葛西海浜公園は、元々臨海公園、陸地としてありまして、経過としまして、海浜側のこの海浜公園が整備されて、順次開園していったというような経過がございます。

今回既存の臨海公園に加えまして、もう既にかなり立派な橋がありまして、今回この東渚のこの5ページの赤で囲まれた部分ですとかを、敷地としては一体だということで申請があった経過がございます。

○杉藤委員 分かりました。

○佐々木会長 よろしいですか。

八木委員、どうぞ。

○八木委員 さっきの質問と、もしかして重複するので申し訳ないんですが、市街化調整区域に用途地域というのが指定されているということは、あり得るということでなんですね。これはどういう場合に指定されているのでしょうか。

○佐々木会長 最初のご説明の部分だと思いますので、用途地域の関係を説明してください。

○佐藤書記 はい。資料3ページをご覧くださいなんですが、まずは、臨海公園につきましては第一種中高層住居専用地域でございます、これは陸地全体が第一種中高層住居専用地域になります。

その水面部分ですとか、渚部分も含めて、市街化調整区域になっていまして、今回の建築敷地としましては、橋で行き来できるということで、敷地としては一体だと考えてございまして、今回建築する場所については市街化調整区域になるんですが、全体としては第一種中高層住居専用地域になるということで考えてございます。

○佐々木会長 この渚の部分だけを捉えれば用途地域の指定はないということですよ。用途地域は無指定です、この部分は。

ただ、敷地が両方にまたがるので、またがる時は大きいほうの用途規制が全体に及ぶということで、ここまで中高層の用途指定の規制が適用されるということになります、ということですね。

○八木委員 では、一般論的なことになってしまうかもしれないんですが、市街化調整区域というものに用途地域が指定されているというのが、何となく違和感があったんですが、それはどのような目的で、市街化調整区域となっているのに用途地域まで指定されるんでは

の所有者一覧表のとおり、関係権利者9名中、7名から承諾が得られております。

1枚おめくりいただきまして、3ページの現況写真をご覧ください。今回申請する敷地は左上写真①に映っております縁石奥の敷地において計画するものです。また、本件の道は、その他の写真のとおり、道路上に整備がなされており、敷地との境界も明確となっております。

1枚おめくりいただきまして、4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地東側の隣地への避難口を設けまして、2方向への避難経路を確保しております。

1枚おめくりいただきまして、5-1、5-2ページが平面図、6ページが立面図、7ページが断面図となっております。計画建築物は準耐火建築物としており、防火性能を向上させる計画としております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、調査意見の下段をご覧ください。

以上のことから、本計画は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上となります。

○佐々木会長 ただいまのご説明についてご質問、ご意見をお願いします。

関委員、どうぞ。

○関委員 様式3で何か鉄道の高架みたいな物のそばに、黄色い側道があるんですが、南側だけ今回の敷地で分断されてしまって側道がないみたいになっているんですが、これは、反対側みたいに道が続いていない理由はなぜでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 お答えいたします。鉄道の南側にございます当該協定の道ですが、こちらは鉄道の高架化以前から築造されており、またこの申請地の東側の隣地においても、鉄道の高架化以前から建築敷地として利用されていたところでございます。こういった背景から、今回も高架化に伴う側道ができておらず、側道が途中で途切れているところでございます。

○佐々木会長 どうぞ。

○関委員 都市計画に敢えて入れなかったみたいなことですか。

○岩崎書記 はい、入れてはございません。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにかがですか。加藤委員、どうぞ。

○加藤委員 全くの確認ですが、2-1のところにあります協定内容ですが、これは建物がこんなふうに飛び出ているので、建替えのときにセットバックさせるという協定だという読み方でよろしいですか。ピンク色のところですか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

- 岩崎書記 はい。ピンク色の部分につきましては、先ほど申し上げたとおり、道の将来、後退部分となっております。
- 加藤委員 そうすると、全員この協定がなされていると読み取っていいのですか。
- 佐々木会長 お答えをお願いします。
- 岩崎書記 はい。2-2ページをご覧いただきたいのですが、こちらの、道の所有者一覧表に記載のとおり、今回全員からの承諾はいただいていないところがございますが、過半数以上の承諾はいただいております。
- 加藤委員 CとDの方が承諾されていないということですね。分かりました。将来どうするかですが、理解しました。
- 佐々木会長 ほかにいかがですか。
- よろしいですか。
- それでは、次の件について説明をお願いします。
- 鈴木書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第43条第2項第2号に関する一括審査による、許可同意基準に係る審査案件9件を読み上げます。
- 整理番号1番、議案番号1033、建築主、株式会社東栄住宅、狛江市西野川2丁目、一戸建住宅でございます。
- 整理番号2番、議案番号1034、建築主、株式会社東栄住宅、狛江市西野川2丁目、一戸建住宅でございます。
- 整理番号3番、議案番号1035、建築主、株式会社東栄住宅、狛江市西野川2丁目、一戸建住宅でございます。
- 整理番号4番、議案番号1036、建築主、株式会社東栄住宅、狛江市西野川2丁目、一戸建住宅でございます。
- 整理番号5番、議案番号1037、建築主、個人でございます。武蔵村山市伊奈平5丁目、一戸建住宅でございます。
- 整理番号6番、議案番号1038、建築主、株式会 K' s corporation、多摩市連光寺2丁目、一戸建住宅でございます。
- 整理番号7番、議案番号1039、建築主、株式会社 RISE リアルティ、稲毛市平尾2丁目、一戸建住宅でございます。
- 整理番号8番、議案番号2022、建築主、株式会社東栄住宅、東久留米市中央町1丁目、一戸建住宅でございます。
- 整理番号9番、議案番号2023、建築主、株式会社東栄住宅、東久留米市中央町1丁目、一戸建住宅でございます。
- 以上でございます。
- 佐々木会長 それでは、ただいまの説明について、ご質問、ご意見ををお願いします。
- 野本委員、どうぞ。
- 野本委員 議案の第1037号について、配置図あるいは案内図から質問します。

協定道路の形態が不自然というか不整形になっていますが、これはどういった経緯があったのか教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 1037号です、今回赤色になっているのが協定範囲ですが、この白で点々で上に延びているのは、この右側の黄色い道路から43条で以前許可になっている道です。

許可の取り方が以前と違う形で、今回は、協定範囲を変えて許可申請が出されていますので、そのうちの今回は何名中何名の分母が、今回の赤塗りした部分で協定を結んでいるという状態でございます。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 案内図で見ますと、■■■■番と書いてあるところが、道路状になっているんですが、一体で考えれば、こんなに不整形でなくて。だから現地を見ればそれなりに整った形になっていると。ただ、許可というか同意を得る段階でなかなか一緒にはいかなかったのも、図面の表示上かなと、そういう理解でいいですかね。

○佐々木会長 どうぞ。

○名取幹事 はい、おっしゃるとおりで、現地はもう一体となっております。ただ、おっしゃるとおり、協定に入る、入らないという話し合いの中で、このような結果になったと聞いております。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。関委員、どうぞ。

○関委員 1038号の様式3ですが、赤い通路の先端に申請敷地がありますが、その先にも道が続いてぐるっと回ってきて、黄色い道につながっているように見えるんですが、現実にはここは通り抜けできる状態なんでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 はい。こちらの1038号の案内図ですが、住宅地図上このような表記になっています。

現地は、実際は歩けますが、今回の道の突き当たりから先は私有地で、駐車場になっています。この駐車場に行く手前で点々表記があります。

これは昔水路で、今は市の認定道路となっており、路面はグレーチングです。右側の■■■■の階段につながってしまっていて、現地はこの点々沿いに階段で上がっていただけます。その左側に通路状になっていますが、これは個人の土地の敷地を通れるようにしてある部分でして、所有権上は、第三者の土地になっています。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木会長 非常に複雑な形をしていますね。

ほかにいかがですか。加藤委員、どうぞ。

○加藤委員 先ほどお答えがあった1037号の様式3の案内図ですが、よく理解できなくて、協定には入っていないけれども、この点線を塗られた道は、黄色く塗られるものなのではない

かと思ってしまうんですが、これはどういう意味ですか。もう一回教えてください。

○佐々木会長 お願いします。

○名取幹事 はい。黄色いものと基準法の道路ですが、今回点々になっていますのは、以前に、43条の許可を取っている部分でして、この塗っている部分が重複しています。

○加藤委員 今回の協定を結ぶのは赤く塗ってある部分ですね。

○名取幹事 はい。ですから、現在でも重複している部分がございます。

○加藤委員 そうすると、点々の間は黄色く塗ってはダメですか。私の理解が届いてないかもしれませんが。

○名取幹事 黄色は基準法の道路になればですが。位置指定になれば黄色表記となりますが、まだ協定の道のままで、その都度許可の対象になりますので、点々とさせていただきます。

○加藤委員 分かりました。

○佐々木会長 よろしいですか。

その都度の状況で協定の範囲が便宜的に変わってきてしまっているということですね。本来、1つのエリアで安定したきちんとした協定が成立していれば、こういうことにならないでしようが、そこはいろいろご苦労いただいていると思いますが、そういう方向を目指していただきたいなと思います。

いかがでしょう。関委員、どうぞ。

○関委員 場所によっては斜線とか違う種類で、一応協定通路ですという意味で、赤か塗ってある場合もありますね。

別にこれでも分かるので、どちらでもいいかと思えます。

○佐々木会長 よろしいでしょうか。

それでは、以上で今のご説明について質疑応答を終わります。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木会長 それでは、これより評議に移ります。

評議

それでは、お諮りをいたします。

本日、第18号議案から第19号議案、第1033号議案から第1039号議案、第2022号議案から第2024号議案、以上計12件の議案についてご審議をいただきましたが、この12件の議案について、原案どおり同意することとよろしいでしょうか。

それでは、原案どおり同意することといたします。

何かほかにごございませんか。

よろしいですか。

それでは、以上で本日の審査会は終了といたします。ご苦労様でした。